

# 土地房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：晟元欣業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方預定「心上城2」(以下簡稱本社區)之土地與房屋及車位買賣事宜，雙方同意簽立本預定買賣契約書，業經甲方審閱\_\_\_\_日以上(契約審閱期至少五日以上，甲方契約攜回日：中華民國\_\_年\_\_月\_\_日)，並合意訂定條款如后，以資雙方共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：晟元欣業股份有限公司

## 第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市土城區大安段504、505、506地號等三筆土地，面積共計396.88平方公尺(120.06坪，實際面積以地政機關登載者為準)，使用分區為都市計畫內第一種住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內「心上城2」編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓(共計\_\_戶)，為主管建築機關核准110年12月30日111土建字第00026號建造執照(建造執照〔如附件一〕暨核准之該戶房屋平面圖影本〔如附件二〕)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間為  地上  地面  地下第一層  平面式  機械式  停車塔，依建造執照圖說〔造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三〕編號 2-25 號隨機車號之停車空間，該停車位  有  無獨立權狀，編號 2-25 號隨機車號車位 \_\_\_\_\_ 個，其車位規格為長 5.00 公尺，寬 2.10 公尺，高 1.85 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。
- (二) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。本停車空間(編號 2-25 號車位)應登記面積之計算方式如下：汽車停車位共計 24 位機械停車塔車位(包含 6 位自設及 18 位法定車位)，機械停車塔車位由區分所有權人買受並取得專用使用權，本建案共有部分總面積 813.34 平方公尺，前述約定專用停車位(編號 2-25 號車位停車空間)共計 24 位總面積 221.28 平方公尺，停車空間總面積佔共有部分總面積之比例為 221.28 平方公尺 / 813.34 平方公尺，為 27.21%。
- (三) 本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於乙方之因素(如：法令變更、主管機關要求)或乙方依本約變更設計而需調整，甲方同意以使用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之樓層、位置、規格尺寸權益下，乙方得調整汽車停車位編號。
- (四) 本社區地下室汽車停車位均為建造執照核准規劃之車位。
- (五) 本社區汽車停車位之產權依地政法令規定辦理。
- (六) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該

種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買「心上城2」編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓（共計\_\_\_\_戶），其土地持分面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_，計算方式係以權狀面積\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）占區分所有全部權狀總面積1660.37平方公尺（502.23坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），包含：

（一）專有部分，面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。

1. 主建物面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。包括：

陽臺\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分，面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■

受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )。

二、本「心上城2」共有部分總面積計 592.06 平方公尺 (179.1 坪)；專有部分總面積計 1031.38 平方公尺 (312.01 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「心上城2」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。
- 四、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所承購之房屋總價並不包括停車位之價款，且其房屋面積亦未包含停車位面積。除公共設施維修及防空避難等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之停車位無任何權利，包含持分所有權及使用管理權等。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

本項主建物、附屬建物中陽台及共有部分之價款，買賣雙方同意依各部分單價乘以該部分之面積分別計算之。

甲方確認：\_\_\_\_\_ (簽章)

三、車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

#### ■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本〔如附件十〕予甲方。

本開發興建案由上海商業儲蓄銀行股份有限公司辦理。各期期款應存入

上海商業儲蓄銀行股份有限公司、樹林分行為本案所開立之預售款信託專戶

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶。

本戶之繳款帳號：(\_\_\_\_\_ )。

本案已信託登記於上海商業儲蓄銀行股份有限公司名下所有，上海商業儲蓄銀行股份有限公司同意於甲方履行本預定買賣契約書所定之義務時，依本預定買賣契約書之約定配合辦理過戶手續。

註：前段帳號係指乙方就本預售契約所給予甲方專屬之繳款帳號。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連

帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表〔如附件四〕之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共一層，總面積 281.86 平方公尺 (85.26 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 221.28 平方公尺 (66.94 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### 二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

### 三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

### 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、本社區一樓 A1 戶後方相鄰且相連通之空地、騎樓及該戶陽台（法定空地）之部分，甲方同意約定由一樓 A1 戶所有權人專用，並依政府法令規定做善良管理使用。二樓梯廳及連通一樓樓梯、三樓 A1、A2 戶、十一樓 A1、A2 戶之露臺，甲方同意約定由該相鄰且相連通之所有權人專用，並依政府法令規定做善良管理使用。（以上約定專用之分管範圍及圖說等均詳如本附件五）。上述約定專用範圍甲方已明確認知，絕無異議。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表〔如附

件六〕施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、雙方同意「建材設備說明」內所載明使用建材、設備之品牌有二種以上時，由乙方於本約所列之品牌逕行擇一或合併使用。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 10 月 25 日之前開工，民國 117 年 3 月 25 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十二條 建築設計變更之處理**

一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以

不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款（含管理費）始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

### 第十三條 驗收

乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單〔如附件七〕，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。本新建案雙方同意依據行政院公共工程查核標準，若甲方委託第三方驗屋，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、

施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

三、本社區無配設天然瓦斯管。 【甲方簽章：\_\_\_\_\_】

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及

票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

### 第十五條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

雙方同意為促進管理之運作，甲方於交屋之同時應先預繳六個月管理費用及六個月管理費用之管理基金給乙方，並於管理委員會成立時結算，多退少補，若有結餘則移轉予管理委員會。上述管理費及管理基金預繳之標準為：

房屋部份：按房屋面積計算，每坪每月新台幣玖拾伍元整。

車位部份：以車位數計算，每車位每月新台幣柒佰伍拾元整。

前述各項應由甲方負擔之稅捐及費用，不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均應負擔。

五、交屋時，甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部分，另因作業之考量，其他共同使用部分不列入交屋範圍，甲方不得以共用部分未完成為由拒絕辦理交屋。

## 第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第十七條 管理約定

- 一、為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，甲方願遵守本契約有關管理約定、社區規約（詳如附件十一）及裝潢施工管理辦法（詳如附件十二）之約束。上述約定效力及於甲乙雙方權利義務之繼受人或承租人等，甲方應明確告知。
- 二、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶交屋日起委由乙方聘任管理公司或專人負責，所需費用自乙方通知已交屋完成戶繳納管理費之日起，由已交屋完成戶共同負擔。
- 三、甲方與其他住戶全體應依法成立社區管理委員會，接管本社區管理維護工作，並自推選管理負責人後七日內，應會同乙方完成點交公共設施。
- 四、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應依本契約第十六條規定辦理移交，乙方對公共設施之保固責任，自移交日之起算，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）保固一年，保固期間內產生之保養、維護費用（如電梯維護、油料添加、消耗品更換、公共網路費用、消防安檢等）則由管理委員會自行負擔。

## 第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，未涉及結構部份，防水保固三年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

- 四、甲方同意委由乙方統一向指定之金融機構申辦貸款，並於簽立本約同時另書立（附件八、代刻印章委託書）及（附件九、代辦貸款委託書）交付乙方，並同意按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續，於本約房屋及基地持分移轉登記為甲方所有，並設定抵押權予承貸金融機構時，乙方即可領取核貸款項。
- 五、甲方若具有特別優惠貸款資格者（包含公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款），除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身分、擔保物性質、貸款金額…等）外，應主動提供經相關機關核准之文件予乙方。
- 六、如因甲方辦理優惠貸款或自覓貸款銀行，致使其撥款較乙方指定銀行之貸款戶為慢者，因而產生本契約第八條所定逾期未繳清期款情形，依該條第二項規定辦理。
- 七、辦理對保手續時簽付與付款明細表中應付未付期款（不含交屋保留款）同額禁止背書轉讓之商業本票交付乙方，本票不得加註其他字句。
- 八、甲方若因中途改變主意不貸款，或未依通知如期辦妥一切貸款手續，致無法辦理貸款，或甲方主動向金融機構表明拒絕貸款或暫緩撥款者，乙方應於移轉過戶前書面通知買方繳款，甲方應於接獲乙方書面通知之日起十日內（以郵戳為憑）壹次以現金、滙款或即期票向乙方全部繳清該原預定貸款金額，如甲方逾期則依第八條第二項規定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，因甲方延遲辦理貸款，甲方應依本契約第八條第二項規定，加付遲延利息予乙方。
- 九、甲方如不需辦理貸款或不需辦理原定洽辦貸款之全部金額者，就未辦理貸款部分，乙方應於移轉過戶前書面通知買方繳款，甲方應於接獲乙方書面通知之日起十日內（以郵戳為憑）壹次以現金、滙款或即期票向乙方全部繳清，如甲方逾期則依第八條規定處理。

## 第二十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、 甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、 符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、 前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告

現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押權設定登記費、相關地政規費、謄本費、書狀費、各項手續費、地政士費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、如需公證，費用由買賣雙方各負擔二分之一。

四、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、建物契稅：依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格為準，由甲方負擔。

六、倘政府機關另有其他臨時稅捐或費用係屬甲方權責時，則應由甲方依法依約負擔。

以上各項應由甲方負擔之費用，不論單據抬頭為何，由乙方通知甲方預繳，甲方應自收到乙方通知七日內如數預繳，俟取得正式單據，於交屋時結清，多退少補。

## **第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任**

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

三、乙方已充分告知本基地與臨近基地(地號：大安段 507、507-1 號)相接處，因該基地原有建物(門牌：中央路三段 13 號 )與本基地原有建物相鄰處存有部份共同壁暫時無法拆除，待該建物拆除後，方能歸還本基地地界線(詳如附件十三 基地地界線圖)內土地供社區使用，甲方已了解並無異議。

甲方確認：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十五條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## 第二十六條 違約之處罰

一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之 (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之 (最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

#### 第廿八條 連帶關係約定

甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。

#### 第廿九條 繼受效力約定

本契約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；於房屋有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務。

#### 第三十條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以書面通知對方更正；如遭拒收或無法送達致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

#### 第三十一條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

#### 第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### 第三十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| (一) 建照影印本。          | (八) 代刻印章委託書。   |
| (二) 本戶平面圖。          | (九) 代辦貸款委託書。   |
| (三) 車位位置圖。          | (十) 信託證明書。     |
| (四) 付款明細表。          | (十一) 社區規約。     |
| (五) 分管同意書與約定專用區域圖說。 | (十二) 裝潢施工管理辦法。 |
| (六) 建材設備說明。         | (十三) 基地地界線圖。   |
| (七) 驗收特別約定事項。       | (十四) 土地銷售委託書   |

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：晟元欣業股份有限公司

法定代理人：連志謙

統一編號：90763062

公司電話：(02)2581-5589

公司地址：新北市板橋區公園街40-1號7樓

不動產經紀業：

統一編號：

負責人：

公司電話：

公司地址：

不動產經紀人：

統一編號：

電 話：

地 址：

證書字號：

中 華 民 國 年 月 日